BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 27 ta' Settembru 2023

Rikors Nru: 966/22JG
Nru fuq il-Lista: 9

Antoinette Tanti (K.I. 880550M)

vs

Christopher Pace (K.I. 33391M), Odette Pace (K.I. 440569M) u l-Awtorità tad-Djar bħala intervenuta fil-proċeduri

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 16 ta' Diċembru 2022[1], inkluż id-dokumenti hemm annessi, fejn għar-raġunijiet hemm imfissra il-Bord ġie mitlub *inter alia* sabiex iwettaq it-test tal-mezzi u jiddeċiedi jekk hemmx lok għal awment tal-kera tal-fond 95, Bari, Triq A. Cuschieri, Fleur-De-Lys, Birkirkara.

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar it-13 ta' Jannar 2023[2].

Ra r-risposta tal-intimati datata 31 ta' Jannar 2023[3].

Ra dak li seħħ fis-seduta tad-9 ta' Marzu 2023[4], fejn dak il-Bord kif hemm impoġġi astjena milli jkompli jisma din il-kawża.

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 10 ta' Marzu 2023[5], fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

> *Illi l-attrici trid qabel xejn tipprova it-titolu taghha u li hi wahedha hija s-sid unika tal-fond.*
>
> *Illi qabel xejn dan il-bord ghandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 ghandux jigi applikat ghal dan il-kaz.*
>
> *Illi l-Awtorita` tad-Djar giet notifikata f' din il-kawza bhala intervenuta fil-kawza a bazi tal-Att XXIV tal-2021; allura ukoll l-Awtorita` tad-Djar ghandha id-dritt li tippartecipa fil-kawza u jekk taghmel dan, taghmel hekk biss bhala intervenuta fil-kawza. U ghalhekk l-Awtorita' tad-Djar anke f' dan il-kaz ma ghandiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.*
>
> *Illi il-Periti mahtura bil-ligi ghandhom jaghtu il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuh imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih isir ir-*

[2] A fol 22 tal-proċess.
[3] A fol 27 tal-proċess.
[4] A fol 30 tal-proċess.
[5] A fol 31 tal-proċess.

rikors. Mela il-valur irid isir tal-fond li hemm kif qed jigi mikri u mhux kif jista' jigi sviluppat. Kieku ried hekk il-legislatur kien jghid hekk.

Illi jigi rilevat li f' kaz li l-inkwilini jissoddisfaw it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera ghandha tigi fissata f' ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjeta u dan skont l-Art 4A tal-Kap 69, jew Art 12B tal-Kap 158.

Intant qed jigi anness Dok HA1 li jindika il-mod kif l-Awtorita` tad-Djar ser tkun qed tissussidja lil minn ikun jikkwalifika. Ghal iktar informazzjoni wiehed jista' jidhol fuq: https://housingauthority.gov.mt/en/Pages/Schemes/Sussidju-tal-Kera-f%E2%80%99Residenzi-Privati-Mikrija-Qabel-l-1-ta%E2%80%99-%C4%A0unju-1995-.aspx

Illi jigi rilevat li l-inkwilini ikunu jistghu jibbenefikaw minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifikaw skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilini iridu ikunu qieghdin jabitaw fil-fond bhala residenza ordinarja taghhom.

Tant ghall-eghref gudizzju ta' dana l-Bord.

Ra l-assenjazzjoni datata 21 ta' Marzu 2023 tal-Prim Imħallef fejn din il-kawza ġiet assenjata lil dan il-Bord kif issa presedut[6].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tat-30 ta' Marzu 2023[7].

[6] A fol 34 tal-proċess.
[7] A fol 35 tal-proċess.

Ra d-digriet tal-24 ta' April 2023[8] fejn ġew maħtura l-Periti Kevin Abela u Leonard Zammit.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati datat 18 ta' Mejju 2023[9], bid-dokumentazzjoni relattiva għat-twettiq tat-test tal-mezzi.

Ra r-rapport tal-Periti datat 2 ta' Ġunju 2023[10].

Sema' x-xhieda ta' Odette Pace, Christopher Pace u Antoinette Tanti[11] u ra d-dokumenti eżebiti.

Ra dak li seħħ waqt is-seduta tal-10 ta' Lulju 2023[12] fejn din il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidra;

Illi l-proċeduri odjerni huma bbażati fuq l-Att XXIV tas-sena 2021, liema Att nieda proċedura simili għal dik li kienet daħlet fil-konfront ta' kirjiet ibbażati fuq il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Fil-verità l-Att XXIV tas-sena 2021 wettaq ukoll diversi emendi mill-Att preċedenti[13] u dan fi żmien relattivament qasir. Din il-leġislazzjoni hija frott numru konsiderevoli ta' sentenzi mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nostrana li ddikjarat kemm il-darba ksur tad-drittijiet fundamentali ta' sidien, kemm fir-rigward ta' kirjiet naxxenti mill-Kapitolu 69

[8] A fol 39 tal-proċess.
[9] Din tinsab a fol 43 tal-proċess.
[10] A fol 107 *et seq* tal-proċess.
[11] Xhieda lkoll magħmula waqt is-seduta tal-10 ta' Lulju 2023.
[12] A fol 125 tal-proċess.
[13] Att XXVII tas-sena 2018.

tal-Liġijiet ta' Malta u kif ukoll dawk li jemerġu mill Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi huwa minnu li l-azzjoni hawn utilizzata tippermetti ċertu ammont ta' diskrezzjoni (u allura responsabbiltà) lil dan il-Bord fl-iffissar tal-persentaġġ li għandu jintuża[14]. Madanakollu, għal dan il-Bord, huwa ċar li dan il-persentaġġ, sakemm verament ma jiġux pruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun viċin il-massimu tiegħu[15]. Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi sidien, qabel ma jkunu niedu din il-proċedura, jkunu ottjenew dikjarazzjoni li huma sfaw vittmi ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ikun ħażin li f'każ bħal dak, dan il-Bord possibbilment ikun hu stess kaġun ta' kontinwazzjoni ta' dik il-vjolazzjoni billi jiffissa kirja b'persentaġġ tant baxx li l-kirja l-ġdida tispiċċa wkoll tkun waħda irriżorja.

Illi magħmula dawn il-kunsiderazzjonijiet imiss li dawn il-prinċipji jiġu applikati għal-każ odjern.

---

[14] Dwar dan il-Bord jissenjala li l-leġislatur ħass li fejn qabel, l-Att Nru. XXVII tas-sena 2018 kien jistabbilixxi x'għandu jeżamina l-Bord meta jiġi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli (u dan fil-konfront tal-azzjoni taħt il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta), dan il-fattur tneħħa bl-Att Nru XXIV tas-sena 2021. B'hekk skond il-liġi tal-lum, il-Bord hu fil-libertà li jqis kull fattur li huwa jirritjeni determinanti.

[15] Huma issa diversi s-senjalazzjonijiet magħmula fi proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali fuq dan l-aspett. Fost diversi, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Maria Carmela Buhagiar *et* vs Avukat tal-Istat *et,*</u>** (Rik Kost Nru: 120/20/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Ottubru 2022. Ukoll, issir referenza għal dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Maria Fatima Azzopardi *et* vs Carmelo Azzopardi *et,*</u>** (Rik Nru: 210/2020/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Ottubru 2022. Lil hinn minn deċiżjonijiet f'dik il-kompetenza però, dan il-Bord jagħmel referenza għal dak li ntqal u ġie deċiż fl-ismijiet **<u>Helen Sammut vs Joseph Vella *et,*</u>** (Appell Inferjuri Numru 114/2021LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-15 ta' Marzu 2023, fejn aggravju fuq punt simili ġie miċħud.

Illi dwar it-titolu[16] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti eżebiti mir-rikorrenti mar-rikors promotur kif ukoll l-irċevuti tal-ktieb tal-kera. Ukoll, l-intimati ma qajmux din id-diiża u kkonfermaw lir-rikorrenti bħala sid il-kera waqt is-seduta tal-10 ta' Lulju 2023.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati inkwilini jissodisfaw t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[17].

Illi skond il-Periti Membri Tekniċi, il-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond in kwistjoni, fil-perjodu rilevanti skond il-liġi, jammonta għal mitejn u għaxart elef Ewro (€210,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[18].

Illi kif diġà ntqal, għal dan il-Bord persentaġġ viċin il-massimu ta' 2% għandha tkun ir-regola u f'dan il-każ ma ġiet pruvata l-ebda ċirkostanza li twassal il-Bord sabiex jistabbilixxi persentaġġ inqas mill-massimu li tippermetti l-liġi. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandha tkun fl-ammont ta' erbat elef u mitejn Ewro (€4,200) fis-sena.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza billi:

1) Jilqa l-ewwel talba u b'hekk jiddikjara li l-intimati huma inkwilini tal-fond in kwistjoni.

---

[16] Dwar dan, il-Bord jiġbed l-attenzjoni għal-fatt li n-nomenklatura ta' min jista' jħejji azzjoni ai termini tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta jew l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta inbidel. Filwaqt li l-Att XXVII tas-sena 2018 (relevanti għall-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta) kien isemmi li l-azzjoni li kien "il-propjetarju" li seta' jippreżenta tali rikors, l-Att XXIV 2021, ġustament, illum jutilizza l-kliem "sid il-kera".
[17] Regolamenti 5(4) u 6(3) magħdud ma dak li jrid ir-regolament 9.
[18] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

2) Jastjeni milli jqis aktar it-talba enumerata 1(i) u dan peress lit-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jiċħad it-talba enumerata 1(ii).
4) Jilqa' limitatament it-talba enumerata 1(iv) u għalhekk jordna lill-intimati Christopher Pace u Odette Pace sabiex jibdew iħallsu l-ammont t'erbat elef u mitejn Ewro (€4,200) fis-sena bħala kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' tlett mija u ħamsin Ewro (€350) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
5) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma dak hawn deċiż.

Minħabba n-natura tal-proċeduri, kull parti għandha tħallas l-ispejjeż tagħha. L-ispejjeż tal-Awtoritá tad-Djar jibqgħu bla taxxa.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur